

就房屋事務委員會及福利事務委員會「租務管制」公聽會之意見書

我們是舊區街坊自主促進組，是一個全義工組織，成員來自灣仔、深水埗、旺角、土瓜灣等市區重建項目的關注組街坊及支援組義工等共同組成，宗旨是一起籌劃捍衛舊區居民的基本權利、監督政策發展及關注城市的可持續發展。

過去我們目睹在市建局及私營地產商的重建下，租戶因缺乏租住權保障而飽受折磨，喪失應有權益，故就是次公聽會，呈交此意見書：

一). 租住保障撤銷 禍害重建租戶「住屋權」

租金管制及租住權管制的取消，令廣大貧苦租客失去重要保障，動輒被迫走，無以為家，亦導致租客在市區重建局（下稱市建局）和香港房屋協會（下稱房協）兩公營機構進行重建時缺乏保障，更甚者是被剝奪原有安置/補償的權益。最常見為以下兩類情況：

1.1 租客於重建項目宣佈後輕易被迫遷，隨時失卻原有安置/補償權益：

2009年市建局宣佈深水埗順寧道重建項目，並對區內租戶進行凍結登記，但次日即有十三戶凍結登記租戶被地產業主要求離開居所，部份隨後還被告上法庭，這皆因出租地產業主以為迫遷租客可使賠償增加，但凍結登記租戶若被迫遷，搬離重建項目，則會喪失在公營重建下應有的安置/補償權益。在2012年至今，本組成員亦於旺角新填地街重建項目、深水埗東京街/福榮街重建項目及土瓜灣多個重建項目，發現過多宗重建租戶被業主迫遷的事件。

1.2. 租客於重建項目宣佈後被瘋狂加租，如「肉隨砧板上」，被迫啞忍：

礙於現時的市區重建安置政策，租戶於等候市建局完成收購的期間不能搬離重建區，否則會被褫奪原先應有的安置權益。可是，重建過程收購多年，這等同將重建租戶禁錮在重建區內，面對任何困難均不能搬離。本組成員過去在不同重建項目發現部份出租業主於重建項目宣佈後，會對租戶瘋狂加租，試過有租戶被要求加租的幅度達\$2000元，出租業主會威脅租戶說「若不接受交新租，就要搬走，但搬走就會失去重建戶身份，之後沒有市建局安置」，如此租客就成了「砧板上的肉」，若不想失去安置權益，就只能任由業主瘋狂加租宰割。

過去受重建影響的租戶面對以上問題，向市建局反映及爭取，要求修改政策漏洞，但市建局均以此乃「業主與租客之間的租務問題」為理由，拒絕介入或向租戶提供保障，任由租戶在宣佈重建後被業主迫走或瘋狂加租。若租戶無奈被迫搬離，則難以取回原有的重建安置或補償權益，這亦是變相令市建局推卸掉本身應有的安置責任。

本組必須指出，重建租戶被迫遷或瘋狂加租的問題，除了是市建局重建程序及安置政策的漏洞外，亦是《業主與租客(綜合)條例》在1998年及2004年兩度修訂，分別廢除

租金管制及租住權保障所種下的禍根，導致租客不但可以被任意加租，亦可以隨時被迫遷，即使在租用住所居住多年，並無過犯，但業主只要一聲終止租約，並給予一個月通知期，即可要求租客離去，甚至向法庭申請，強行收回單位。

二). 本組就租務管制之建議

2.1)重設租金管制，限制租金加幅:

- 回復1998年撤銷的租金管制，並適用於所有私人住宅租戶。
- 在租金管制的水平方面，建議限制每兩年只可加租一次，加租額僅限於現行租金與市值租金的差額，每次加租幅度不可超過30%；假如加租後的租金仍未達到市值租金的80%，則可以加租至市值租金之90%。
- 租金管制並應伸延至保障新租客，如規定業主租出單位給新租客時，租金不可比市值租金超出10-20%。
- 市值租金需要有高透明度，差餉物業估價署需把全港物業估價在網頁公開，因科技發展下有關技術的成本不高，公眾應可毋須繳付查冊費即可在網上做查冊。

2.2)回復租住權保障

- 為了保障租戶的居住權，我們認為應回復2004年前的租住權保障，即是：除非是業主收回單位自住，或是租客違反業主與租客綜合條例第IV部訂明的不當行為，如沒有定按時繳交租金、未經業主同意，擅自改動處所的結構等，否則，業主不可拒絕給原有租客以不高於市值租金續租。
- 另外，由於租客普遍已需繳交一至兩個月的按金及水電按金，即租客已有一個月租金預先支付在業主處，我們認為「沒有在限期後15天內繳交租金」應改為「沒有在限期後一個月內繳交租金」方為合理。
- 為免業主藉詞拒收租金，現時建議租客可以掛號郵寄支票方式將租金交予業主，然後將所有單據保存起來的建議外，留待審訊時作證，但部份租戶未必知道業主本身地址，亦不是人人也有支票戶口，故此我們建議，如有業主拒收租金，入稟指租客拒交租，只要租客在一定期限內交回欠交及應交租金給土地審裁處代收，土地審裁處即可撤銷收回單位的入稟。

三.) 結語

租住權及租金管制的撤銷，本身就已經令廣大基層租戶終日擔心續租、不合理加租問題，加上市建局重建程序及政策的漏洞，現時香港的《業主與租客(綜合)條例》根本是欺壓基層租戶的法例，充滿不公！

「安居」，是每個市民應有的權利；「房屋」，是用來住而不應作為商品，此兩項為最重要的原則。我們認為，除了大量增建公屋外，亦有必要儘早重設租金管制，把租

金限制於一個合理的，市民可以負擔的水平，保障基層市民住房開支不會過高，讓市民不至於入不敷支，有儲錢的機會。同時，有關措施亦可減低投資炒家以住房純粹作投資炒賣的意欲，可壓抑樓價，令樓價回復一個較合理的水平，讓原本租住私樓的市民也有透過儲蓄置業的可能。

我們認為，上述就「租務管制」之各項建議，能夠有助達致真正的和諧、有歸屬感的社會，政府應馬上實施。

舊區街坊自主促進組

2018年6月4日

電郵: odaaghk@gmail.com

網頁: <https://odaaghk.wordpress.com/>

Facebook: <https://www.facebook.com/odaaghk/>

聯絡電話: 9376-9257